

## ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΛΑΡΝΑΚΑΣ

Ενώπιον: Λ. Μουγή, Α.Ε.Δ.

Αρ. Αίτησης: 6/2014

Επί τοις αφορώσι τον Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμησις) Νόμον Κεφ. 224 Αρ. 50, 58 και 80

Μεταξύ:

~~ΧΑΤΖΗΓΙΑΝΝΟΥ~~

Εφεσείων/Αιτητής

-και-

1. Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου & Χωρομετρίας
2. ~~ΛΟΥΠΡΟΚ ΚΑΚΑΝΩΡΟΚ~~

Εφεσίβλητοι/Καθ' ων η Αίτηση

**Ημερομηνία:** 16 Ιουνίου 2023

### **Εμφανίσεις:**

Για Εφεσείων-Αιτητή: κ. Κ. Χατζηγιάννου για Α.Κ.Χατζηγιάννου & Σία.

Για Εφεσίβλητο-Καθ' ου η αίτηση 1: κα Δ. Παπαμιλιάδους.

Για Εφεσίβλητο-Καθ' ου η αίτηση 2: κ. Μ. Βιολάρης.

### **ΑΠΟΦΑΣΗ**

Ο εφεσείοντας–αιτητής (εφεξής ο αιτητής) αξιώνει εναντίον των εφεσίβλητων-καθ' ων η αίτηση (εφεξής οι καθ' ων η αίτηση) δήλωση του Δικαστηρίου ότι η απόφαση του Διευθυντή, που κοινοποιήθηκε στον αιτητή με επιστολή ημερομηνίας 17/6/2014, με την οποία υιοθέτησε νέα κτηματικά σχέδια, είναι άκυρη, παράνομη και χωρίς οποιοδήποτε αποτέλεσμα. Αξιώνει, επίσης, δήλωση του Δικαστηρίου ότι το κοινό σύνορο των κτημάτων με αριθμούς εγγραφής 5612 του αιτητή και 5611 του καθ' ου η αίτηση 2, στο χωριό Μοσφιλωτή είναι ο επί τόπου υπάρχοντας μεταξύ τους παλαιός όχτος και ότι η οικία του αιτητή ευρίσκεται εντός του τεμαχίου

με αρ. εγγραφής 5612 και ότι τα εμβαδά των δύο κτημάτων θα πρέπει να αναπροσαρμοστούν ανάλογα.

Οι πιο πάνω επιζητούμενες θεραπείες βασίζονται στους κάτωθι λόγους έφεσης:

1. Η εγγραφή 5612 του χωριού Μοσφιλωτή καλύπτει το τεμάχιο 364 του Φ.Σ.40/41, κλίμακα 1:5000 (που ίσχυε πριν την απόφαση του διευθυντή).
2. Η εγγραφή 5612 και το τεμ.366 προέκυψε μετά από αναπροσαρμογή συνόρων μεταξύ των τεμ.107 και 110 (προηγούμενη αρίθμηση) και ενσωμάτωσης τμήματος του 110 στο τεμ.107 η οποία έγινε όχι επί σχεδίου αλλά επί τόπου. Ήτοι υπεδείχθη το τμήμα του κτήματος του τεμ.110 που θα ενσωματώνετο στην εγγραφή 5612 επί τόπου και μετά σχεδιάστηκε και ενσωματώθηκε.
3. Το κοινό σύνορο των τεμ.365 και 366 όπως συμφωνήθηκε μεταξύ των ιδιοκτητών ήταν ο επί τόπου υπάρχον όχτος που φαίνεται και διαχρονικά σε αεροφωτογραφίες.
4. Η οικία του αιτητή ανηγέρθη βορείως του όχτου και εντός του τεμ.366 όπου είχε υποδειχθεί επί τόπου.
5. Ο καθ' ου η αίτηση 1 (στο εξής ο Διευθυντής) ετοιμάζοντας νέα σχέδια δεν υιοθέτησε την επί τόπου κατάσταση και/ή τη συμφωνία των ιδιοκτητών με βάση την οποία προέκυψε το τεμ.366 αλλά είτε λόγω εσφαλμένης χωρομετρικής εργασίας είτε λόγω του νέου σχεδιασμού εσφαλμένα μετακίνησε το κοινό σύνορο των τεμ.365 και 366 βορείως του φυσικού συνόρου του όχτου με τρόπο που η οικία του αιτητή να φαίνεται ότι επεμβαίνει στο τεμ.365.
6. Ενώ σε όλη την ευρύτερη περιοχή και ιδιαίτερα στο τεμ.365 ο Διευθυντής απέδωσε μεγαλύτερη έκταση από αυτήν που αναφέρετο στην εγγραφή τους (στο τεμ.365 κατά 172 τ.μ.) (γεγονός που υποδηλώνει ότι είχε περίσσειμα έκτασης) στο τεμ.366 εσφαλμένα απέδωσε μικρότερη κατά 61 τ.μ..
7. Ο Διευθυντής περαιτέρω με το σχεδιασμό των νέων σχεδίων αλλοίωσε τη θέση δρόμων, ποταμού, αυλάκων και κτημάτων και δεν απέδωσε ή

*αγνόησε ή δεν απέδωσε επιλεκτικά και αυθαίρετα την επί τόπου διακατοχή και τις συμφωνίες αναπροσαρμογής συνόρων.*

- 8. Ο Διευθυντής υποχρεούτο το 1996 και υποχρεούται σήμερα να αποδώσει στον αιτητή το τμήμα του παλαιού τεμ.110 που υπεδείχθη επί τόπου ως το τμήμα που θα ενσωματώνετο στο τεμ.107 στην εγγραφή 56/2.*
- 9. Η απόφαση του Διευθυντή στηρίζεται σε εσφαλμένη χωρομετρική εργασία και/ή εσφαλμένη απόδοση των κτηματολογικών δεδομένων και/ή συμφωνιών των ιδιοκτητών.*
- 10. Περαιτέρω λόγοι θα δοθούν από τους εμπειρογνώμονες που θα κληθούν να δώσουν μαρτυρία.*

Η αίτηση βασίζεται στο Κεφ. 224 Αρ. 50, 50 Α, 58 και 80 και τους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) κανονισμούς 1956–2006 (ως τροποποιήθηκε) καν. 5 (1), (2), (3), 7, 8, 9, 10 και 15, τους Θεσμούς Πολιτικής Δικονομίας Δ.48 και τις γενικές και συμφυείς εξουσίες του Δικαστηρίου. Υποστηρίζεται δε, από την ένορκη δήλωση του αιτητή Ανδρέα Αργυρίδη και της Αντρούλλας Κακουλλή.

Ο αιτητής Ανδρέας Αργυρίδης στην ένορκη δήλωση του αναφέρει ότι είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου υπ' αρ. εγγραφής 5612, τεμ.366 το οποίο προέκυψε από συγχώνευση του τεμ.107 με τμήμα του τεμ.110 του Φ.Σχ. 40/41 στο χωριό Μοσφιλωτή. Αναφέρει στη συνέχεια ότι αγόρασε το τεμ.107, που ήταν περικλειστο, και είχε σύνορα στη νότια και δυτική πλευρά του το τεμ.110. Το νότιο σύνορο του τεμ.107 με το τεμ.110 ήταν ένας παλαιός όχτος ο οποίος προεκτείνετο δυτικά σχεδόν μέχρι του δημοσίου δρόμου. Το δυτικό σύνορο του τεμ.107 με το τεμ.110 ήταν επίσης ένας όχτος. Όταν το αγόρασε ζήτησε από το Κτηματολόγιο να του το οριοθετήσουν και του το οριοθέτησαν τοποθετώντας το νότιο σύνορο επί του όχτου. Τον είχαν πληροφορήσει μάλιστα ότι μια φραγκοελιά που βρισκόταν επί του όχτου εντός του τεμ.107 ανήκε σε άλλο. Το 1995 προσέγγισε τον ιδιοκτήτη του τεμ.110 και αγόρασε το τμήμα του τεμ.110 που περικλειόταν από τη δυτική προέκταση του όχτου. Του μεταβίβασαν τα 100/790 εξ αδιαιρέτου μερίδια του τεμ.110 και στη συνέχεια υπέβαλαν αίτηση στο κτηματολόγιο για

αναπροσαρμογή συνόρων με ενσωμάτωση του αγορασθέντος τμήματος στο τεμ.107. Τοποθέτησαν τα ορόσημα επί του όχτου και στο τμήμα που θα ενσωματωνόταν στο τεμ.107 περιλήφθηκαν και δύο ελιές που βρίσκονταν επί του όχτου. Υποβλήθηκαν σχέδια στο Κτηματολόγιο το οποίο διενήργησε επιτόπια έρευνα και αφού υιοθέτησε τα υποβληθέντα σχέδια, έγιναν οι αναπροσαρμογές. Το νέο τεμάχιο που προέκυψε έλαβε αριθμό 366 και το υπόλοιπο του τεμ.110 έλαβε τον αριθμό 365. Το τεμ.365 αγοράστηκε αργότερα από τον καθ' ου η αίτηση 2. Αναφέρει στη συνέχεια ο αιτητής ότι από το 1996 άρχισε ισοπεδώσεις και άλλα έργα στο κτήμα και το 1999 υπέβαλε αίτηση για πολεοδομική άδεια. Περί το 2000 άρχισε την ανέγερση οικίας στο κτήμα, την οποία τοποθέτησε σε απόσταση τριών μέτρων βόρεια του όχτου και εντός του τμήματος του κτήματος που είχε αποκτηθεί από το τεμ.110. Το 2007 προκειμένου να ανεγείρει την περίφραξη αποτάθηκε στο Κτηματολόγιο για να του οριοθετήσει το κτήμα. Κατά τη διενέργεια της επιτόπιας έρευνας ο χωρομέτρης του υπέδειξε ότι η οικία του επενέβαινε κατά 1,5 μέτρα στο τεμ.365. Αποτάθηκε τότε στον κοινοτάρχη Μοσφιλωτής ο οποίος τον ενημέρωσε ότι είχε ζητήσει επαναχωροθέτηση της περιοχής. Στις 30/12/2010 αναρτήθηκαν στο γραφείο του κοινοτάρχη Μοσφιλωτής σχέδια με βάση το άρθρο 50Α του Κεφ. 224 με βάση τα οποία ολόκληρη η οικία του και μέρος του κτήματος που έλαβε αριθμό τεμ.90 εμφανίζεται ως μέρος του τεμ.365 που έλαβε νέο αριθμό 92. Στις 28/02/2011 υπέβαλε ένσταση, η οποία έλαβε τον αριθμό Α3030282/2007 με τον Διευθυντή να εκδίδει την απόφασή του στις 17/06/2014. Με βάση την απόφαση το εμβαδόν του κτήματος μειωνόταν κατά 61 τ.μ. ενώ το εμβαδόν του τεμ.365 αυξήθηκε κατά 171 τ.μ.. Είναι η θέση του αιτητή ότι ο Διευθυντής δεν έλαβε υπόψη του την επί τόπου διαχρονική κατοχή, τις συμφωνίες των ιδιοκτητών, τη μορφολογία του εδάφους και έχει μετατοπίσει προς το βορειότερο το κοινό σύνορο του κτήματος με το τεμ.365.

Η Αντρούλλα Κακουλλή, σύζυγος του Ανδρέα Κακουλλή, ο οποίος ήταν συνιδιοκτήτης του τεμ.110, αναφέρει στην ένορκη δήλωσή της ότι η δυτική πλευρά του κτήματος του αιτητή διαχωριζόταν από την προέκταση του κτήματος του συζύγου της από παλαιό όχτο. Αναφέρει στη συνέχεια τη διαδικασία που ακολουθήθηκε και τη μεταβίβαση των μεριδίων 100/790 στο τεμ.110, την

τοποθέτηση οροσήμων και την έκδοση των νέων τίτλων. Αναφέρει, τέλος, ότι ο αιτητής προέβη σε χωματουργικές εργασίες, ισοπεδώσεις και άλλα έργα στο κτήμα του και αργότερα ανήγειρε οικία. Ουδέποτε ο σύζυγός της διεκδίκησε ότι ο αιτητής επενέβαινε στο κτήμα του.

Ο καθ' ου η αίτηση 1 καταχώρισε ένσταση υποστηριζόμενη από τις ένορκες δηλώσεις των Σωτηρούλας Λιάσου και Γιώργου Ιωακείμ, προβάλλοντας τους κάτωθι λόγους:

- 1. Ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας εγείρει προδικαστική ένσταση με την οποία ισχυρίζεται ότι σύμφωνα με τον κανονισμό 5 (2) των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας Κανονισμών του 1956 ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας δεν μπορεί να ενάγεται και/ή να είναι διάδικος σε δικαστική διαδικασία βάσει των άρθρων 50 και 50 Α των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224.*
- 2. Άνευ βλάβης της πιο πάνω προδικαστικής ένστασης, ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας ισχυρίζεται ότι τόσο η προσβαλλόμενη απόφασή του όσο και όλες οι συναφείς ενέργειες που έγιναν ορθά και νόμιμα μετά από δέουσα έρευνα και σύμφωνα με τους προβλεπόμενους κανονισμούς και διαδικασίες βάσει των περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμο, Κεφ. 224 ως έχουν τροποποιηθεί και δη δυνάμει των προνοιών του άρθρου 50 Α και τους περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) κανονισμούς του 1956.*
- 3. Η νομική βάση την οποία επικαλείται ο αιτητής και/ή στην οποία βασίζει την παρούσα αίτηση είναι παράτυπη και/ή στερείται καλής και/ή νομίμου βάσης και/ή είναι πραγματικά και/ή νομικά αστήρικτη και/ή ανεδαφική και/ή απαράδεκτη.*
- 4. Δεν προβάλλονται σοβαροί, εύλογοι και τεκμηριωμένοι λόγοι για την έκδοση των αιτούμενων διαταγμάτων και/ή για την ακύρωση της προσβαλλόμενης απόφασης.*

5. Η αίτηση στερείται καλών και/ή οποιωνδήποτε δυνατοτήτων επιτυχίας για έκδοση των αιτούμενων διαταγμάτων.
6. Η χορήγηση των αιτούμενων θεραπειών δεν είναι δίκαιη και/ή λογική και/ή εύλογη υπό τις περιστάσεις και/ή δεν δικαιολογείται κάτω από τη σχετική νομοθεσία και /ή κάτω από τις αρχές της επιείκειας.
7. Οι ισχυρισμοί και/ή τα αιτήματα του αιτητή είναι παντελώς αδικαιολόγητοι και/ή η καταχώρηση της παρούσας αίτησης συνιστά κατάχρηση της δικαστικής διαδικασίας.

Ένσταση καταχωρίστηκε και από τον καθ' ου η αίτηση 2, υποστηριζόμενη από την ένορκη δήλωσή του με την οποία προβάλλει τους κάτωθι λόγους:

1. Η αίτηση/έφεση είναι παράτυπη και/ή δεν συμμορφώνεται με τον κανονισμό 5 (1) τον περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) κανονισμών του 1956 και/ή στον Τύπο "Form 2" με αποτέλεσμα να υπόκειται σε απόρριψη.
2. Από την αίτηση/έφεση εκλείπει μαρτυρία και/ή τα απαιτούμενα γεγονότα που να υποστηρίζουν και /ή να δικαιολογούν τις αιτούμενες θεραπείες.
3. Ο αιτητής κωλύεται από του να επικαλείται και/ή να προωθεί οποιοδήποτε άλλο λόγο μη υιοθέτησης των επίδικων σχεδίων και/ή λόγω ακύρωσης της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου ημερομηνίας 17 Ιουνίου 2014 πλην των λόγων που ο ίδιος έχει προωθήσει με την επιστολή/ένστασή του στα πλαίσια του άρθρου 50 Α (2) (Α) του Κεφ. 224.
4. Η επίδικη απόφαση του Διευθυντή του Κτηματολογίου ημερομηνίας 17 Ιουνίου 2014 είναι απόλυτα ορθή, λήφθηκε νομότυπα και μέσα στα πλαίσια των εξουσιών του αφού εξέτασε την επίδικη διαφορά και/ή ένσταση ακολουθώντας και εφαρμόζοντας όλες τις νομότυπες διαδικασίες και αφού έλαβε υπόψη του όλα τα γεγονότα και/ή στοιχεία της υπόθεσης.
5. Η χωρομετρική εργασία που έγινε από τον διευθυντή του τμήματος κτηματολογίου και χωρομετρίας, καθ' ου η αίτηση 1, είναι απόλυτα ορθή και είναι αποτέλεσμα ακριβών καταμετρήσεων που έγιναν με σύγχρονα και ακριβή μέσα μέτρησης.

*6. Ο καθ' ου η αίτηση 2 επιφυλάσσει το δικαίωμά του να αναπτύξει περαιτέρω τους λόγους ένστασης κατά την ακροαματική διαδικασία.*

Να σημειωθεί εδώ ότι, πέραν των ενόρκων δηλώσεων που υποστηρίζουν την αίτηση και ενστάσεις αντίστοιχα, έχουν καταχωριστεί μετά από άδεια του Δικαστηρίου και συμπληρωματικές ένορκες δηλώσεις, αλλά και ένορκες δηλώσεις εμπειρογνωμόνων από πλευράς αιτητή. Περαιτέρω, τόσο ο αιτητής, όσο και η πλευρά των καθ'ων η αίτηση, αιτήθηκαν και εξασφάλισαν διατάγματα αντεξέτασης όλων σχεδόν των προσώπων που προέβηκαν σε ένορκες δηλώσεις.

Σύμφωνα με τη θεραπεία που επιζητείται με την υπό κρίση αίτηση είναι σαφές ότι αυτή στρέφεται κατά της απόφασης του Διευθυντή του Κτηματολογίου ημερομηνίας 17/6/2014 με την οποία υιοθέτησε νέα κτηματικά σχέδια και καθόρισε το σύνορο των τεμαχίων με αριθμό εγγραφής 5611 και 5612 στο χωριό Μοσφιλωτή. Νομικό υπόβαθρο της αποτελεί το άρθρο 80 του Κεφ.224 το οποίο παρέχει το δικαίωμα έφεσης σε οποιοδήποτε πρόσωπο έχει παράπονο κατά οποιασδήποτε διαταγής, ειδοποίησης ή απόφασης του διευθυντή.

Θεωρώ όμως σωστό όπως και πριν την εξέταση της ουσίας της αίτησης, εξεταστεί πρώτα κατά πόσο η συνένωση των υφιστάμενων διαδίκων είναι ορθή.

Εγέρθηκε από πλευράς καθ' ου η αίτηση 1 ότι λανθασμένα συνενώθηκε ο ίδιος ως διάδικος. Σχετικός λόγος περιλαμβάνεται στην ένσταση του που καταχώρισε προς αμφισβήτηση της αίτησης. Ο λόγος αυτός εγείρεται υπό τη μορφή προδικαστικής ένστασης και με την καταχώριση σχετικής αίτησης ημερομηνίας 5/12/2016 ζητήθηκε να εξεταστεί προδικαστικά. Η εν λόγω αίτηση απορρίφθηκε από το Δικαστήριο στις 16/11/2017 λόγω μη προώθησης της και το ζήτημα τέθηκε εκ νέου προς κρίση κατά το στάδιο των τελικών αγορεύσεων.

Στον Κανονισμό 5(2) των Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Κανονισμών 622/1956 προνοείται ότι όλα τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα θα πρέπει να συνενώνονται ως διάδικοι στη διαδικασία και πως ο Διευθυντής δεν

συνενώνεται ως διάδικος εκτός και αν πρόκειται για διαδικασία δυνάμει των άρθρων 42,44,60,61,71 και 72 του Κεφ.224 ή και κατόπιν διαταγής του Δικαστηρίου.

Στην παρούσα περίπτωση, ως τέθηκε και πιο πάνω, η διαδικασία αφορά το άρθρο 80 του Κεφ.224 και εφόσον δεν εκδόθηκε οποιαδήποτε διαταγή του Δικαστηρίου ο Διευθυντής δεν θα έπρεπε να συνενωθεί ως διάδικος (βλ. **Λαμπριανού ν. Μιχαήλ κ.ά.** (2001) 1Γ ΑΑΔ 1779).

Ο Καν. 5(3) των ως άνω τεθέντων Κανονισμών, προβλέπει ότι στις περιπτώσεις που ο Διευθυντής δεν είναι διάδικος, τότε ο αιτητής έχει την υποχρέωση να του επιδώσει την αίτηση, με τον Διευθυντή, σύμφωνα με τον Καν.6(2), να υποχρεούται να καταχωρίσει στο Δικαστήριο έκθεση στην οποία παρατίθενται οι λόγοι που τον οδήγησαν στην προσβαλλόμενη απόφαση. Έχω διεξέλθει τον φάκελο της υπόθεσης απ' όπου προκύπτει ότι ο Διευθυντής δεν κατέθεσε την υπό του πιο πάνω Κανονισμού έκθεση. Το τί έχει συμβεί στην παρούσα περίπτωση είναι ότι ο καθ' ου η αίτηση 1 Διευθυντής καταχώρισε ένσταση που υποστηρίζεται από την ένορκη δήλωση του λειτουργού που είχε προσωπική εμπλοκή στη διαδικασία των τεχνικών μετρήσεων για την υιοθέτηση των νέων σχεδίων. Ακολούθησαν βέβαια και εκατέρωθεν καταχωρίσεις συμπληρωματικών ενόρκων δηλώσεων και έκδοση διαταγμάτων αντεξέτασης των ενόρκως δηλούντων συμπεριλαμβανομένων και των λειτουργών του καθ' ου η αίτηση 1 οι οποίοι και αντεξετάστηκαν από την πλευρά του αιτητή. Παρομοίως η πλευρά του καθ' ου η αίτηση 1 αντεξέτασε τους ενόρκως δηλούντες του αιτητή.

Το ερώτημα που τίθεται είναι, δεδομένης της λανθασμένης συμπερίληψης του Διευθυντή ως διάδικο μέρος και της μη κατάθεσης της έκθεσης του, αν η ένσταση που καταχωρίστηκε και η μαρτυρία που τέθηκε από πλευράς του μπορεί να ληφθεί υπόψιν από το Δικαστήριο και να αξιολογηθεί.

Κρίνω ότι η απάντηση θα πρέπει να είναι θετική.



Καταρχάς να τεθεί ότι το εγερθέν ζήτημα, ως αμιγώς νομικό, θα έπρεπε να είχε τεθεί εκ νέου, (δεδομένης της απόρριψης της αίτησης ημερομηνίας 5/12/2016), προς εξέταση πριν την εξέταση της ουσίας της αίτησης και την παράθεση της μαρτυρίας. Παρά ταύτα τέθηκε κατά το στάδιο των τελικών αγορεύσεων και αφού αντεξετάστηκε το σύνολο των προσώπων που κατέθεσαν ένορκη δήλωση και των οποίων ζητήθηκε η αντεξέταση. Θα έπρεπε επίσης να κατατεθεί και η έκθεση του Διευθυντή ως προς τα γεγονότα και τους λόγους που ο Διευθυντής εξέδωσε την απόφαση του ημερομηνίας 17/6/2014. Η υποχρέωση του θα τελείωνε εκεί. Παρέλειψε να το πράξει. Η καταχώριση όμως της ένστασης του με ένορκες δηλώσεις λειτουργών του που έλαβαν μέρος στη διαδικασία των τεχνικών μετρήσεων και υιοθέτησης νέων σχεδίων, όπου και παραθέτουν τα γεγονότα και τους λόγους που οδήγησαν στη λήψη της προσβαλλόμενης απόφασης μπορούν να ληφθούν υπόψιν από το Δικαστήριο, να εξεταστούν και να αξιολογηθούν στα πλαίσια κρίσης της αίτησης. Θεωρώ ότι το γεγονός ότι λανθασμένα προστέθηκε ο Διευθυντής ως διάδικος δεν εμποδίζει το Δικαστήριο από του να λάβει υπόψιν του τα όσα οι μάρτυρες του κτηματολογίου κατέθεσαν και αντεξετάστηκαν, ελλείψει της έκθεσης του σύμφωνα με τους κανονισμούς. Προκαλεί βέβαια εντύπωση που η πλευρά του καθ' ου η αίτηση 1 εγείρει το εν λόγω ζήτημα μετά που τέθηκε η μαρτυρία από πλευράς του προς υποστήριξη της απόφασης του Διευθυντή. Ως και η ίδια η συνήγορος για τον καθ' ου η αίτηση 1 δέχθηκε, θα δημιουργούσε θέμα ως προς την κατατεθείσα μαρτυρία. Σε κάθε περίπτωση και σύμφωνα με τον Καν.10 των Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Κανονισμών, προνοείται ότι η ακρόαση της αίτησης διεξάγεται στη βάση των γεγονότων που αναφέρονται στην αίτηση ή στις ένορκες δηλώσεις με τη δυνατότητα αντεξέτασης. Το δικαίωμα αντεξέτασης ασκήθηκε από όλες τις πλευρές και τα γεγονότα θα τύχουν αξιολόγησης από το Δικαστήριο. Κρίνω συνεπώς ότι τα όσα τέθηκαν από πλευράς Διευθυντή θα ληφθούν υπόψιν και θα αξιολογηθούν στο πλαίσιο εξέτασης της υπό κρίση περίπτωσης.

Εγείρεται επίσης από πλευράς καθ' ου η αίτηση 2 ζήτημα παράτυπου της αίτησης. Προβάλλεται ότι η υπό κρίση αίτηση αποτελεί εναρκτήρια διαδικασία και σύμφωνα με τον Καν.5(1) των Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή Εγγραφή και

Εκτίμηση) Κανονισμών του 1956 η αίτηση καταχωρείται με τον Τύπο 2, «Form 2». Ως αναφέρεται στην ένορκη δήλωση που υποστηρίζει την ένσταση του καθ' ου η αίτηση 2 απουσιάζει αναφορά σε δικηγορικό γραφείο που εδρεύει εντός της δικαιοδοσίας του Δικαστηρίου. Εισήγηση του καθ' ου η αίτηση 2 είναι ότι αν και δεν επέρχεται ακυρότητα στη διαδικασία εν τούτοις επιβάλλεται η διόρθωση της στα πλαίσια της Δ.64 των Θεσμών Πολιτικής Δικονομίας. Σε διαφορετική περίπτωση το Δικαστήριο θα πρέπει να αρνηθεί την εκδίκαση της.

Να σημειωθεί αρχικά ότι η εισήγηση από πλευράς καθ' ου η αίτηση 2 για παρατυπία στην αίτηση, τίθεται υπό μία γενική μορφή χωρίς συγκεκριμενοποίηση. Το ότι απουσιάζει αναφορά σε δικηγορικό γραφείο καταρρίπτεται από την ίδια την αίτηση αφού καταχωρίστηκε από δικηγορικό γραφείο.

Παρά ταύτα είναι γεγονός ότι σύμφωνα με τον Καν.5(1) των Περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Κανονισμών του 1956 η αίτηση θα πρέπει να καταχωρείται δια κλήσεως στον Τύπο 2 (Form 2). Παρατηρώντας όμως την αίτηση, ως αυτή καταχωρίστηκε σε συνάρτηση με το παράρτημα των κανονισμών που παραθέτει την αίτηση Τύπος 2, δεν διακρίνω να απουσιάζει οτιδήποτε, που υπάρχει στο παράρτημα, και δεν συμπεριλαμβάνεται στην αίτηση. Όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία έχουν τεθεί χωρίς να προκύπτει οτιδήποτε το παράτυπο.

Ως εκ τούτου η εισήγηση για ύπαρξη παρατυπίας στερείται ερείσματος.

Εξετάζοντας τώρα την ουσία της αίτησης νομικό υπόβαθρο της ως έχει τεθεί προηγουμένως αποτελεί το άρθρο 80 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου Κεφ. 224 που έχει ως ακολούθως:

*«80. Κάθε πρόσωπο το οποίο έχει παράπνομο κατά οποιασδήποτε διαταγής, ειδοποίησης ή απόφασης του Διευθυντή, που διενεργήθηκε, δόθηκε ή λήφθηκε δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού δύναται, εντός τριάντα ημερών από την ημερομηνία κοινοποίησης σε αυτόν της διαταγής αυτής, ειδοποίησης ή απόφασης να υποβάλει έφεση στο Δικαστήριο και το Δικαστήριο δύναται να εκδώσει επί αυτής τέτοιο διάταγμα ως ήθελε είναι δίκαιο αλλά, κανένα Δικαστήριο δεν επιλαμβάνεται οποιασδήποτε αγωγής ή*

διαδικασίας επί οποιουδήποτε ζητήματος σε σχέση με το οποίο ο Διευθυντής έχει εξουσία να ενεργεί δυνάμει των διατάξεων του Νόμου αυτού, εκτός με έφεση όπως προνοείται στο άρθρο αυτό:

*Νοείται ότι το Δικαστήριο δύναται, αν ικανοποιηθεί ότι λόγω απουσίας από τη Δημοκρατία, ασθένειας ή άλλης εύλογης αιτίας το παραπονούμενο πρόσωπο εμποδίζεται από του να υποβάλει έφεση εντός της περιόδου των τριάντα ημερών, να παρατείνει την προθεσμία εντός της οποίας δύναται να υποβληθεί έφεση υπό τέτοιους όρους όπως αυτό ήθελε θεωρήσει σκόπιμο.»*

Η εξουσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου για την αναθεώρηση της απόφασης του Διευθυντή με βάση το άρθρο 80 του Κεφ.224, παρέχει στο Δικαστήριο την ευχέρεια έκδοσης οποιασδήποτε απόφασης κρίνει δίκαιη υπό τις περιστάσεις. Όπως προκύπτει από τη νομολογία, το Επαρχιακό Δικαστήριο αναθεωρώντας την απόφαση του Διευθυντή στα πλαίσια αίτησης έφεσης ακολουθεί τις αρχές πάνω στις οποίες το Ανώτατο Δικαστήριο (τώρα Διοικητικό Δικαστήριο) στη διοικητική του δικαιοδοσία ασκεί Δικαστικό έλεγχο πάνω σε διοικητικές πράξεις ή αποφάσεις στον τομέα του δημόσιου δικαίου. Σε αντίθεση, όμως, με τη δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου (τώρα Διοικητικό Δικαστήριο) βάσει του άρθρου 146 του Συντάγματος, η δικαιοδοσία του Επαρχιακού Δικαστηρίου δεν περιορίζεται στον έλεγχο της νομιμότητας της απόφασης αλλά επεκτείνεται στην ορθότητα της και γενικότερα στις ρυθμίσεις των δικαιωμάτων των διαδίκων με γνώμονα το δίκαιο του πράγματος.

Στην υπόθεση **Χαραλάμπους v. Ανδρέου** Πολ.Εφέσεις 474/12 και 474<sup>Α</sup>/12 ημερομηνίας 5/12/18 τίθενται οι αρχές της ακολουθητέας διαδικασίας ως εξής:

*«Αποφασίζοντας κατά τον τρόπο αυτό κάθε απόφαση του Διευθυντή υπόκειται, κατά το άρθρο 80, σε έφεση στο Δικαστήριο εντός τριάντα ημερών, η δε διαδικασία που ακολουθείται ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου υπέχει θέση αναθεώρησης απόφασης διοικητικού οργάνου που επενεργεί όμως στον τομέα του ιδιωτικού δικαίου, (**Κάκουλλου v. Ποχουζούρη** (1992) 1 Α.Α.Δ. 1503 και **Κουντουρίδη κ.ά. v. Νικολάου** (2008) 1 Α.Α.Δ. 412). Το Δικαστήριο δύναται σε αυτές τις αιτήσεις-εφέσεις να αναψηλαφίσει την απόφαση του Διευθυντή ακολουθώντας συναφείς προς την αναθεωρητική δικαιοδοσία του Ανωτάτου Δικαστηρίου αρχές, με τη διαφοροποίηση ότι δικαιούται να υποκαταστήσει την απόφαση του Διευθυντή με δική του, (**Καφιέρος v. Θεοχάρους** (1978) 1 Α.Α.Δ. 619). Το Δικαστήριο εξετάζει την αιτιολογία που δίνεται από τον Διευθυντή υπό*

*το φως της μαρτυρίας που είχε ενώπιον του ο Διευθυντής, αλλά και της μαρτυρίας που δίδεται ενώπιον του Επαρχιακού Δικαστηρίου. Το Δικαστήριο έχει την εξουσία να ερευνήσει όχι μόνο το εύλογο της απόφασης του Διευθυντή, αλλά και την κατ' ουσία ορθότητα της, (Σάββα v. Κώστα (2003) 1 Α.Α.Δ. 1944).»*

Όπως προκύπτει από τη νομολογία, το βάρος απόδειξης του εσφαλμένου της απόφασης του Διευθυντή το φέρει ο αιτητής (βλ. Ανδρέας Αριστοτέλους v. Σωτήρη Ανδρέα Χ"Κυριάκου κ.ά. (2001) 1 Α.Α.Δ. 100 και Έλλη Μιχαήλ Κτωρίδη v. Έπαρχου Λεμεσού κ.ά. (2005) 1 Α.Α.Δ. 541).

Είναι τέλος νομολογημένο ότι το Δικαστήριο δεν υποκαθιστά εύκολα τη δική του διακριτική ευχέρεια με αυτή του Διευθυντή. Το πράττει μόνον όταν συντρέχουν ισχυροί λόγοι οι οποίοι αποδεικνύονται με αποδεκτή μαρτυρία και οι οποίοι συνηγορούν προς αυτή την κατεύθυνση. Η εξουσία που έχει ο Διευθυντής με βάση τον νόμο και τους κανονισμούς είναι ευρεία και είναι το πιο αρμόδιο πρόσωπο να αποφασίσει, ως ειδικός, τα θέματα που εγείρονται ενώπιον του. Το Δικαστήριο, στην απουσία συγκεκριμένων και ισχυρών λόγων δεν μπορεί να θέσει υπό αμφισβήτηση τα συμπεράσματα του (βλ. Αριστοτέλους (ανωτέρω)).

Για την απόδειξη της υπόθεσης του ο αιτητής Ανδρέας Αργυρίδης, πέραν της δικής του δια της αντεξέτασης ζώσης μαρτυρίας, προσέφεραν μαρτυρία ο πολιτικός μηχανικός Αντώνης Νικολαΐδης, ο πρώην κτηματολογικός λειτουργός και νυν εκτιμητής και σύμβουλος ακινήτων Αδάμος Ανδρέου και ο αγρονόμος και τοπογράφος μηχανικός Παναγιώτης Μενοίκου. Από πλευράς καθ' ου η αίτηση 1 προσέφεραν ένορκη μαρτυρία η βοηθός κτηματολογική λειτουργός Σωτηρούλα Λιάσου και ο τεχνικός μηχανικός στο κτηματολόγιο Λάρνακας Γιώργος Ιωακείμ. Για την πλευρά του καθ' ου η αίτηση 2 μαρτυρία δόθηκε από τον ίδιο τον Λάμπρο Καλογήρου.

Όλοι οι πιο πάνω μάρτυρες αντεξετάστηκαν επί των γραπτών ενόρκων δηλώσεων τους.

Είχα την ευκαιρία κατά τη διάρκεια της ακροαματικής διαδικασίας να τους παρακολουθήσω ενώ κατέθεταν ενώπιον του Δικαστηρίου και είμαι σε θέση να αξιολογήσω τη μαρτυρία τους έχοντας υπόψιν, μεταξύ άλλων, την ύπαρξη προσωπικού συμφέροντος, τη γενική συμπεριφορά τους στο εδώλιο του μάρτυρα, την ειλικρίνεια τους, τη μνήμη τους και την αμεσότητα των απαντήσεων τους (βλ. **Ζερβού v. Χαραλάμπους** (1996) 1 ΑΑΔ 447, **Αθανασίου κ.ά. v. Κουνούνη** (1997) 1 ΑΑΔ 614).

Ο Αντώνης Νικολαΐδης MA1 κατέθεσε σε σχέση με την ανέγερση της οικίας του αιτητή και ότι η χάραξη της έγινε το πρώτο τρίμηνο του 2000 με βάση ορόσημα που είχαν τεθεί από το κτηματολόγιο. Δεν προέκυψε οτιδήποτε κατά την αντεξέταση του που να καταρρίπτει τα πιο πάνω λεχθέντα του μάρτυρα.

Η μαρτυρία του γίνεται δεκτή.

Βασικός μάρτυρας για την υπόθεση του αιτητή ήταν ο αγρονόμος και τοπογράφος μηχανικός Παναγιώτης Μενοίκου MA2. Ανατέθηκε στον εν λόγω μάρτυρα από τον αιτητή όπως μελετήσει το νέο χωρομετρικό σχέδιο που το τμήμα κτηματολογίου και χωρομετρίας υιοθέτησε και που αμφισβητείται. Κλήθηκε από τον αιτητή ως εμπειρογνώμονας μάρτυρας προς απόδειξη ότι το νέο χωρομετρικό σχέδιο που υιοθετήθηκε από το κτηματολόγιο είναι λανθασμένο.

Είναι νομολογημένο ότι ο πραγματογνώμονας θα πρέπει να παρουσιάσει αιτιολογημένα, αντικειμενικά και αμερόληπτα τα αναγκαία επιστημονικά κριτήρια έτσι ώστε να δώσουν την δυνατότητα στο Δικαστήριο να κρίνει την ακρίβεια των επίδικων συμπερασμάτων του για να διαμορφώσει την δική του ανεξάρτητη άποψη με την εφαρμογή των κριτηρίων αυτών στα γεγονότα της υπόθεσης (βλ. **Σαρρής v. Καλλέγιας κ.ά.** (2011) 1B Α.Α.Δ. 958, **Πιπτάλης κ.ά. v. Ianira Enterprises Ltd κ.ά.** (1997) 1 Α.Α.Δ. 814). Είναι επίσης νομολογημένο ότι η μαρτυρία εμπειρογνώμωνων δεν δεσμεύει αλλά απλώς βοηθά το Δικαστήριο το οποίο δικαιούται να διαφοροποιήσει τη θέση του και να μη δεχθεί τη μαρτυρία ενός εμπειρογνώμονα, νοουμένου ότι υπάρχουν οι συνθήκες εκείνες που να δικαιολογούν τέτοια κατάληξη (βλ. **Muskita Aluminium Industries Ltd κ.ά. v. Alsako Aluminium Ltd κ.ά.** (2009) 1B ΑΑΔ 1481).

Πέραν του γεγονότος ότι τα προσόντα του MA2 δεν αμφισβητήθηκαν, ο ίδιος στην ένορκη δήλωση του ημερομηνίας 4/6/2020 αναφέρει ότι είναι απόφοιτος αγρονόμος και τοπογράφος μηχανικός της Πολυτεχνικής Σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και από το 1990 ασκεί το επάγγελμα του Τοπογράφου Μηχανικού. Είναι εγγεγραμμένος στο ΕΤΕΚ και στο μητρώο των αρμοδίων χωρομετρών αλλά είναι και μέλος του Συμβουλίου Κτηματογράφησης. Ως εκ τούτου, ο MA2 κρίνεται ως εμπειρογνώμονας μάρτυρας για το θέμα που κλήθηκε να καταθέσει.

Αξιολογώντας τώρα τον εν λόγω μάρτυρα, θα πρέπει να πω ότι ήταν πέρα από εμφανής η προσπάθειά του να βοηθήσει την πλευρά του αιτητή. Υπήρχαν σημεία της μαρτυρίας του που, ενώ δεν γνώριζε για τα γεγονότα, εντούτοις προέβαινε από μόνος του σε υποθέσεις και τούτο προς υποστήριξη της θέσης του προσώπου που του ανέθεσε την εργασία. Παραδείγματος χάριν, του λέχθηκε κατά την αντεξέτασή του ότι κατά τη χωρομετρική εργασία που έγινε το 2001 ο αιτητής είχε αποδεχθεί το αποτέλεσμα της και ότι επέμβαινε σε ξένο τεμάχιο. Αν και δεν ήταν παρών έτσι ώστε να μπορεί να πει κατά πόσο το γεγονός αυτό έλαβε χώρα ή όχι, ο ίδιος το απέκλεισε, βρίσκοντας μάλιστα και δικαιολογία προς τούτο αναφέροντας ότι δεν θα μπορούσε κάποιος να αποδεχθεί ότι το σπίτι του ανήκει σε άλλο τεμάχιο. Βέβαια ο MA2, πέραν του ότι εκ προοιμίου απέκλεισε την ορθότητα της χωρομετρικής εργασίας του κτηματολογίου, δεν αναλογίστηκε την ύπαρξη τουλάχιστον της πιθανότητας ότι ο αιτητής, όταν του υποδείχθηκε η χωρομετρική εργασία που έγινε και προέκυπτε ότι η οικία του ήταν σε γειτονικό τεμάχιο, θα μπορούσε να το είχε κάνει δεκτό. Ένα άλλο στοιχείο το οποίο καταδεικνύει τη μεροληπτική στάση του MA2 έχει σχέση και με το χρόνο χάραξης και ανέγερσης της οικίας. Ενώ δεν το γνώριζε προσωπικά, παρέπεμψε στην ένορκη δήλωση του μηχανικού που ήταν ο υπεύθυνος του έργου, ο οποίος δήλωσε ότι η οικοδομή ήταν σκελετωμένη το πρώτο τρίμηνο του 2000. Όταν του υποδείχθηκε ότι ο μηχανικός ανέφερε ότι το πρώτο τρίμηνο έγινε η χάραξη της οικίας, ανέφερε ότι την επόμενη έγινε και η ανέγερση. Όταν ρωτήθηκε τί εννοούσε με το «επόμενη», είπε ότι η χάραξη και η κατασκευή δεν απέχουν μεγάλο χρονικό διάστημα. Τα πιο πάνω αποτελούν ένδειξη της στάσης του μάρτυρα να μην

προβεί σε δηλώσεις που ενδεχομένως να ήταν σε βάρος του αιτητή αλλά αντιθέτως να προβεί σε αναφορές που θα ενίσχυαν και θα ωφελοούσαν την υπόθεση του. Ως προς την εργασία την οποία ο ίδιος διεκπεραίωσε, η θέση του ήταν και η οποία επαναλήφθηκε πολλές φορές κατά τη μαρτυρία του, ήταν ότι υπήρχε ο όχθος και το Κτηματολόγιο εφόσον υπάρχουν φυσικά σύνορα θα έπρεπε να τα υιοθετήσει. Για υποστήριξη της θέσης του επικαλέστηκε και εγκύκλιο του 1998, η οποία επισυνάπτεται ως τεκμήριο 19 στην ένορκη δήλωσή του ημερομηνίας 04/06/2000. Όταν του υποδείχθηκε από τη συνήγορο του καθ' ου η αίτηση 1 ότι η εν λόγω εγκύκλιος δεν μπορεί να έχει εφαρμογή για εργασία που έγινε πριν το 1998, είπε ότι την επικαλέστηκε για να θέσει ότι οι υφιστάμενοι όχθοι θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη έτσι ώστε να μην αλλάζει η γη, αλλά να διορθώνονται τα σχέδια όταν αυτά επιδέχονται διόρθωση. Η εν λόγω ενέργεια του MA2 είναι μια ακόμη ένδειξη της μεροληπτικής στάσης του κάτι που δεν συνάδει με την ιδιότητα του ως εμπειρογνώμονας. Η αναφορά του μάρτυρα ότι ο όχθος θα έπρεπε να υιοθετηθεί σαν εγγεγραμμένο σύνορο τέθηκε σε αρκετά σημεία της μαρτυρίας του και αποτέλεσε βασικό στοιχείο της εργασίας την οποία διενήργησε. Η επιμονή του μάρτυρα στην ύπαρξη του όχθου και η υιοθέτηση του ως το φυσικό σύνορο των δύο τεμαχίων δεν αποτελεί τίποτε άλλο από την ξεκάθαρη υποστήριξη της εκδοχής του αιτητή και ανατροπής της απόφασης του διευθυντή ακόμα και αν τα δεδομένα δεν συνηγορούν προς μία τέτοια κατεύθυνση. Εξήγησε ο MA2 με παραπομπή και στα τεκμήρια 30 και 31 τον τρόπο που εργάστηκε για να καταλήξει στα συμπεράσματα του με βάση γεωμετρικά σημεία. Είπε ότι έβαλε σταθερό σημείο 50 μέτρα από το τεμάχιο του αιτητή με το σημείο που το κτηματολόγιο τοποθέτησε να απέχει ίσως και 10 μέτρα. Εξέφρασε την θέση, για να καταλήξει και πάλι στο συμπέρασμα ότι ο όχθος είναι το σύνορο, ότι και 10 μέτρα να είχε λάθος δεν θα επηρέαζε την άποψη του ότι «ο όχθος στη νότια πλευρά 366 είναι και σύνορο του 366». Ήταν περαιτέρω η θέση του ότι δεν ήταν ανάγκη να εντάξει το ακίνητο εντός του τριγώνου αρκεί να πάρεις το πλησιέστερο σημείο που δεν αμφισβητείται. Δεν είναι αντιληπτό όμως και δεν εξηγήθηκε πως είναι δυνατόν να καταλήξει ότι ο όχθος έπρεπε να ταυτίζεται με το εγγεγραμμένο σύνορο χωρίς να εντάξει το επίδικο τεμάχιο στο τρίγωνο που αποτέλεσε και τη μεθοδολογία της εργασίας του. Ρωτήθηκε και ποια τεμάχια περιέλαβε στην

εργασία του με τον μάρτυρα να απαντά τα όμορα 106,411,108 και 365 χωρίς όμως να καταγράφονται στην ένορκη δήλωση του. Του υποβλήθηκε η θέση ότι όφειλε να περιλάβει τουλάχιστον τα τεμάχια 109,368,105 και 103 που εφάπτονται του επίδικου. Η απάντηση που ο MA2 έδωσε ήταν ότι εκτέλεσε ικανοποιητική εργασία για να τεκμηριώσει την άποψη του. Σε συνέχεια του θέματος έδωσε συγκεκριμένο παράδειγμα που οδηγούσε και πάλι ότι θα έπρεπε να υιοθετηθεί ο όχθος. Όταν του υποβλήθηκε ότι εργάστηκε επιλεκτικά και «έστησες» την υπόθεση για να καταλήξει στο συμπέρασμα του προς όφελος του αιτητή απάντησε για ακόμη μια φορά *«Α. Το συμπέρασμα μου είναι τεκμηριωμένο με δεδομένο ότι ο υφιστάμενος όχθος υπήρχε εδώ και δεκαετίες και θα μπορούσε να είναι το εγγεγραμμένο σύνορο.»*. Από την απάντηση του μάρτυρα δεν προκύπτει οτιδήποτε άλλο από αυτό που του υποβλήθηκε από την πλευρά του καθ' ου η αίτηση 1. Ότι δηλαδή πήρε ως βασικό δεδομένο τον επικαλούμενο όχθο και θεωρώντας τον ότι θα έπρεπε να είναι το σύνορο, ως ήταν και η προβαλλόμενη θέση του εντολέα του, ετοίμασε την εργασία του και κατέληξε στα συμπεράσματα του με βάση αυτό το δεδομένο.

Η μαρτυρία του δεν γίνεται δεκτή.

Η εντύπωση που το Δικαστήριο αποκόμισε από τον Ανδρέα Αργυρίδη MA3 είναι η έλλειψη αντικειμενικότητας ως προς τα γεγονότα της υπόθεσης. Ως ο ιδιοκτήτης της οικίας, που φέρεται να είναι κτισμένη εντός του τεμαχίου που είναι ιδιοκτησίας του καθ' ου η αίτηση 2, ήταν κάτι περισσότερο από πρόδηλη η προσπάθεια του να πείσει ότι αγόρασε το ακίνητο και ανήγειρε την οικία χωρίς να παρεμβαίνει στο γειτονικό τεμάχιο. Καταρχάς να τεθεί η παραδοχή του MA3 ότι το 2001 είχε προβεί σε ισοπεδώσεις στο ακίνητο και προέκτεινε τον παλιό όχθο μέχρι τον δημόσιο δρόμο. Όταν του υποβλήθηκε ότι επομένως οι ελιές δεν αποτελούν ασφαλές σημείο αναφοράς απάντησε ως εξής, που θεωρώ καταδεικνύει την αταλάντευτη και απόλυτη θέση του ως προς την ορθότητα της δικής του εκδοχής και μη αποδοχή της εργασίας που διενεργήθηκε από το κτηματολόγιο, : *«...Τα σχέδια τα έκανε το κτηματολόγιο και η χωρομετρία. Για οποιονδήποτε λόγο εάν αυτά τα σχέδια δεν συμφωνούν με εκείνο το οποίο εγώ αγόρασα επιτόπου,*



χάραξα πάνω στη γη, δεν έχει καμιά σημασία για εμένα, απλώς είναι θέμα του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, αυτή η διαφορά είναι μεταξύ τους, όχι εμένα. Εγώ αγόρασα συγκεκριμένο μέρος πάνω στη γη, χαμέ υποδείξαμε τούτο τις ελιές και ο όγκος ορίστηκε στο τεμάχιο μου βάσει αυτής της συμφωνίας, δεν ορίστηκε ποτέ με τα σχέδια τα οποία εσείς έχετε και εγώ ουδέποτε τα είχα δει ούτε τα έλεγξα, ούτε συμφωνούσα, ούτε διαφωνούσα, εφόσον δεν τα έχω δει.» Αυτό που αναδεικνύεται από τα πιο πάνω λεχθέντα του μάρτυρα, είναι ότι εφόσον ο ίδιος συμφώνησε να αγοράσει συγκεκριμένο τεμάχιο γης ως αντιλήφθηκε την επιτόπου κατάσταση τότε τα υπόλοιπα δεν έχουν καμιά σημασία γι' αυτόν. Ούτε ακόμα και αν παρεμβαίνει σε ξένο ακίνητο. Θα πρέπει η χωρομετρία και το κτηματολόγιο να τα βρουν μεταξύ τους και να προσαρμόσουν τα όρια σύμφωνα με αυτά που ο αιτητής δέχεται ως ορθά. Ακόμα όμως και η επίκληση της ένορκης δήλωσης της Αντρούλας Κακουλλή, ημερομηνίας 14/7/2014, η οποία ενόρκως δηλούσα δεν αντεξετάστηκε, δεν προσφέρει οτιδήποτε στην υπόθεση του MA3. Το ερώτημα κατά πόσο η απόφαση του Διευθυντή θα πρέπει να ακυρωθεί παραμένει, ανεξαρτήτως το τί συμφωνήθηκε μεταξύ του MA3 και του συζύγου της ενόρκως δηλούσας Αντρούλας Κακουλλή. Τα όσα η εν λόγω δηλούσα αναφέρει είναι επανάληψη των όσων ο MA3 δηλώνει στην δική του ένορκη δήλωση.

Τα όσα θέτει ο MA3 δεν μπορούν να γίνουν δεκτά.

Ένορκη δήλωση για υποστήριξη των θέσεων του αιτητή κατέθεσε και ο πρώην κτηματολογικός λειτουργός Αδάμος Ανδρέου MA4 ο οποίος και αντεξετάστηκε. Ο εν λόγω μάρτυρας προσήλθε στο Δικαστήριο με σαφή προσανατολισμό την υιοθέτηση της εκδοχής του αιτητή. Ήταν η θέση του ότι οι όχθοι δεν μετακινούνται καθότι αποτελούν φυσικό χαρακτηριστικό της γης. Όταν του τέθηκε ότι μετακινούνται και κάποιος το έχει κάνει πράξη εξέφρασε την σιγουριά ότι δεν έγινε αυτό το πράγμα. Αυτό έρχεται σε αντίθεση με τη θέση του αιτητή. Περαιτέρω όμως και ενώ κλήθηκε ως εμπειρογνώμονας μάρτυρας και στην ένορκη δήλωση του ημερομηνίας 5/6/2020 επισυνάπτει την εγκύκλιο 412 ως τεκμήριο Α, για να καταδείξει ότι θα πρέπει να υιοθετούνται τα φυσικά σύνορα, εντούτοις δεν γνώριζε να πει αν η εν λόγω εγκύκλιος ισχύει. Είναι χαρακτηριστική η απάντηση που ο

ΜΑ4 έδωσε ως προς αυτό το θέμα «Α. Δεν ξέρω, δεν είμαι μέσα στο τμήμα για να ξέρω ποιες εγκύκλιοι συνεχίζουν να ισχύουν και ποιες δεν ισχύουν.». Όταν του υποβλήθηκε ότι η εν λόγω εγκύκλιος αντικαταστάθηκε με την εγκύκλιο 716 δήλωσε και πάλι άγνοια. Να σημειωθεί εδώ ότι η εγκύκλιος 716 που κατατέθηκε ως τεκμήριο Χ4 φέρει ημερομηνία 31/1/2007 δηλαδή χρόνο έκδοσης της κατά πολύ προγενέστερο της ένορκης δήλωσης του ΜΑ4. Προκύπτει από τα πιο πάνω ότι και αυτός ο μάρτυρας επικαλέστηκε και εφάρμοσε εργασία, χωρίς να ελέγξει αν είναι σε ισχύ, δεδομένου ότι κλήθηκε ως εμπειρογνώμονας μάρτυρας, μόνο για να ενισχύσει τη θέση του αιτητή.

Η μαρτυρία του δεν γίνεται δεκτή.

Η Σωτηρούλα Λιάσου ΜΚΑ1 υιοθέτησε το περιεχόμενο της ένορκης δήλωσης της ημερομηνίας 11/2/2016 με την οποία εξηγεί το λόγο και τη διαδικασία που ακολουθήθηκε από τον Διευθυντή για την υιοθέτηση νέων σχεδίων στην περιοχή της κοινότητας Μοσφιλωτής. Προβαίνει σε αναφορά και για την εργασία που διενεργήθηκε για την υπό κρίση περίπτωση. Παρά ταύτα όμως κατά το στάδιο της αντεξέτασης της δεν προσέφερε οτιδήποτε που θα βοηθούσε την πλευρά του καθ' ου η αίτηση 1. Καταρχάς να τεθεί ότι η εν λόγω μάρτυρας δεν πήγε επιτόπου για να έχει εικόνα και να διαμορφώσει άποψη. Ως και η ίδια δέθηκε για να κάνει έκθεση γεγονότων μελέτησε τα σημειώματα των συναδέλφων της. Δεν γνώριζε να πει τί μελέτησε ο Διευθυντής για να καταλήξει ότι τα νέα σχέδια είναι ορθά και να απορρίψει την ένσταση του αιτητή αλλά ούτε και είναι ειδικός για να πει σε σχέση με τη μέθοδο που χρησιμοποιήθηκε για την ανάλυση των δεδομένων. Αν και έχει φάκελο με τις εγκυκλίους εν τούτοις δεν τις μελέτησε. Δεν γνώριζε ποιος κατέχει τη λωρίδα που με βάση τα νέα σχέδια ανήκει στο τεμάχιο 92 αλλά ούτε και μπορούσε να διαβάσει αεροφωτογραφίες παραπέμποντας για επεξηγήσεις στο τεχνικό μέρος. Είναι προφανές ότι η μαρτυρία της ΜΚΑ1 προέρχεται από στοιχεία άλλων προσώπων που έχουν ασχοληθεί με την υπόθεση και όχι από δική της προσωπική εμπλοκή στην όλη διαδικασία υιοθέτησης των νέων σχεδίων.

Ο λειτουργός του τμήματος κτηματολογίου που είχε άμεση εμπλοκή στην διαδικασία των τεχνικών μετρήσεων και της υιοθέτησης νέων σχεδίων, λόγω των καθηκόντων και της θέσης του, ως αναφέρει στη γραπτή ένορκη δήλωση του ημερομηνίας 11/2/2016, είναι ο Γιώργος Ιωακείμ ΜΚΑ2. Ο εν λόγω μάρτυρας πέραν της αναφερομένης ένορκης δήλωσης όπου περιγράφει το σκοπό, τα αποτελέσματα των μετρήσεων και το ιστορικό της υπόθεσης κατέθεσε και δεύτερη ένορκη δήλωση ημερομηνίας 27/5/2021 με την οποία απαντά στο περιεχόμενο των ενόρκων δηλώσεων που καταχωρίστηκαν από την πλευρά του αιτητή και ιδιαίτερα σε αυτή του ΜΑ2 Παναγιώτη Μενοίκου. Αξιολογώντας την παρουσία του ΜΚΑ2 στο εδώλιο του μάρτυρα η εντύπωση που αποκόμισα ήταν αυτή του ειλικρινούς μάρτυρα ο οποίος με εμπειριστατωμένο τρόπο εξήγησε τη διαδικασία που το τμήμα ακολούθησε για να καταλήξει στα συμπεράσματα του. Απαντούσε με ευθύτητα παραθέτοντας τα στοιχεία που έλαβε υπόψιν του για την χωρομέτρηση. Εξήγησε ο μάρτυρας ότι σκοπός της διαδικασίας με βάση το άρθρο 50Α του Κεφ.224 είναι ο εκσυγχρονισμός των σχεδίων και αρχείων του τμήματος για προσδιορισμό επακριβώς των συνόρων και των εμβαδών των τεμαχίων αφού τα εμβαδά που αναγράφονταν στους τίτλους που βασίζονταν στα εν χρήσει σχέδια υπολογίστηκαν κατά προσέγγιση που ετοιμάστηκαν την περίοδο 1920-1930. Ανέφερε ο μάρτυρας ότι στις 16/11/2012 που έγινε η επιτόπια εξέταση και στην παρουσία των ιδιοκτητών των τεμαχίων 90 και 92 εξηγήθηκαν οι λόγοι της υιοθέτησης των νέων κτηματικών σχεδίων και υπόδειξαν τα ορόσημα που καθόριζαν τα σύνορα του τεμαχίου του αιτητή. Προέκυπτε ότι ο αιτητής επενέβαινε μέσα στο τεμάχιο 92 με την κατοικία του. Προσθέτει ο μάρτυρας ότι στις 06/12/2000 ο αιτητής είχε υποβάλει αίτηση για οριοθέτηση του επίδικου ακινήτου και κατά τη διεξαγωγή της χωρομετρικής εργασίας, στις 03/02/2001, ζητούσε επανεξέταση της υπόθεσης, αφού του είχε υποδειχθεί και τότε επέμβαση σε ιδιωτικό ακίνητο. Έγινε επανεξέταση της υπόθεσης επί τόπου, όπου, σύμφωνα με σημείωμα του λειτουργού, ο αιτητής παραδέχθηκε την ορθότητα της εργασίας και ότι ο υφιστάμενος όχθος ήταν αλλοιωμένος και μετακινημένος από την αρχική του θέση. Εξηγώντας ο μάρτυρας τη διαδικασία χωρομέτρησης είπε ότι όταν ετοιμάζονται νέα κτηματικά σχέδια αποκόπτεται η περιοχή στην οποία θα γίνει επαναχωρομέτρηση περιλαμβάνοντας έναν αριθμό τεμαχίων που στην παρούσα

περίπτωση ήταν 134. Ακολουθεί η χωρομετρική εργασία στο πεδίο όπου γίνονται οι αποτυπώσεις οι οποίες βρίσκονται στην επιφάνεια της γης με βάση το κτηματικό σχέδιο που κατέχουν, με βάση τις αποτυπώσεις που θα πάρουν και με βάση τις επιπρόσθετες εργασίες που έγιναν στην περιοχή. Το τμήμα τους προχωρά σε ετοιμασία νέων σχεδίων αφού λάβει υπόψη του το αρχαιακό υλικό και στην υπό κρίση περίπτωση απέδωσαν το τεμάχιο, το σχήμα του, τις διαστάσεις του και το εμβαδόν του, όπως αυτό πηγάζει από το επίσημο κτηματικό σχέδιο. Ανέφερε ότι ο όχθος αποτυπώθηκε, αλλά δεν λήφθηκε υπόψη για το λόγο ότι η θέση του ήταν λανθασμένη και σύμφωνα με τις αεροφωτογραφίες του 1963 και του 1993 διαπίστωσαν ότι στη συγκεκριμένη θέση δεν υπήρχε όχθος, αλλά μια λωρίδα γης που ήταν ακαλλιέργητη. Εξήγησε ότι, με βάση το νέο κτηματικό σχέδιο, το νότιο σύνορο του τεμαχίου 92 υπάρχει μια μαύρη έντονη γραμμή, η οποία είναι ένα πετραύλακο, το οποίο και το αποτύπωσαν. Είπε, επίσης, ότι δεν κάνουν χωρομετρία για τα δέντρα και αποτυπώνουν στοιχεία τα οποία ταυτίζονται με το επίσημο κτηματικό σχέδιο. Σε περίπτωση που δεν ταυτίζονται, δεν τα υιοθετούν, αφού σε διαφορετική περίπτωση δεν θα έχουν νέο κτηματικό σχέδιο, αλλά σχέδιο της επί τόπου κατάστασης όπως ο κάθε γεωργός οργώνει. Αναφέρθηκε ο μάρτυρας και στην εγκύκλιο με αριθμό 716 και τον τρόπο εφαρμογής της, λέγοντας ότι όταν κάνουν χωρομετρικές εργασίες περιλαμβάνουν τα τεμάχια του πρώτου και του δεύτερου κύκλου, γι' αυτό περιλαμβάνεται το πετραύλακο για το τεμάχιο 92. Αναφερόμενος στον ποταμό είπε ότι περιέλαβαν τη νότια πλευρά όχι όμως και τη βόρεια αφού θα τη λάβουν υπόψη τους όταν κάνουν χωρομετρίες για τα τεμάχια που βρίσκονται στη βόρεια πλευρά του τεμαχίου. Ερωτώμενος για το θέμα της απόδοσης 60 λιγότερων μέτρων έκτασης, είπε ότι όταν έγινε η αναπροσαρμογή συνόρων το εμβαδόν αποδόθηκε με τη μέθοδο που εφαρμοζόταν το 1995, ενώ σήμερα αποδίδουν μαθηματικό εμβαδόν σε αντίθεση με τα παλιά κτηματικά σχέδια όπου αποδιδόταν κατά προσέγγιση. Πρόσθεσε ότι τα προηγούμενα εμβαδά που αναγράφονται σε σχέδια κλίμακας 1:5000 ήταν λανθασμένα τις περισσότερες φορές γιατί ήταν λάθος η μέθοδος που αποδίδονταν. Με το νέο κτηματικό σχέδιο κλίμακας 1:2000 η κάθε γωνιά του εγγεγραμμένου συνόρου υπάρχει ζεύγος συντεταγμένων το οποίο θα εφαρμόζεται και μετά από πενήντα χρόνια. Σχολιάζοντας τις μετρήσεις που ο MA2 αποτύπωσε

στο τεκμήριο 26 είπε ότι διαφωνεί γιατί ο χωρομέτρης χρησιμοποίησε μια μέθοδο τριγωνομετρίας που εφαρμόζοταν τη δεκαετία του 1990, αποδίδοντας το τεμάχιο του ιδιοκτήτη το τεμάχιο του 1990 σε μια προέκταση της κορυφής του τριγώνου. Εξήγησε ότι στην τοπογραφία απαγορεύεται να κάνουν προεκτάσεις και να τοποθετούν τεμάχια. Περαιτέρω, δε εφάρμοσε την εγκύκλιο με αριθμό 716 έτσι ώστε να έχει μια ολοκληρωμένη εικόνα κάνοντας μετρήσεις στον πρώτο κύκλο για να μπορεί να αποδώσει σωστά τα τεμάχια. Με τη μέθοδο που εφάρμοσε υπάρχει απόσταση από το επίδικο τεμάχιο γύρω στα 50 με 100 μέτρα και έχοντας υπόψη ότι απαγορεύονται οι προεκτάσεις δεν είναι δυνατόν να αποδοθεί σωστά ένα τεμάχιο. Είπε, τέλος, ότι οι αποστάσεις βγαίνουν μέσω του συστήματος του προγράμματος.

Η μαρτυρία του ΜΚΑ2 γίνεται δεκτή από το Δικαστήριο.

Ο καθ' ου η αίτηση 2 Λάμπρος Καλογήρου δημιούργησε πολύ καλή εντύπωση στο Δικαστήριο. Ουδέν προέκυψε κατά την αντεξέταση του που να κλονίζει την αξιοπιστία του. Απαντούσε με αμεσότητα και σταθερότητα χωρίς υπεκφυγές. Υιοθέτησε το περιεχόμενο της ένορκης δήλωσης του όπου αναφέρει τις θέσεις του. Αρνείται τη θέση του αιτητή ότι αναγνώρισε τον όχθο ως το σύνορο του δικού του τεμαχίου 92 και του τεμαχίου 90 που ανήκει στον αιτητή. Αναφέρεται επίσης και στην χωρομετρική εργασία που έλαβε χώρα στις 3/2/2001 της οποίας την ορθότητα αποδέχθηκε ο αιτητής αλλά και ότι παραδέχθηκε ότι ο υφιστάμενος όχθος ήταν κατά πολύ αλλοιωμένος και μετακινημένος από την αρχική του θέση. Προς τούτο παρέπεμψε στην επιστολή ημερομηνίας 29/6/2001 την οποία επισυνάπτει ως τεκμήριο 1 στην ένστασή του. Είπε ότι το τεμάχιο το αγόρασε το 2006 και διαμαρτυρήθηκε για επέμβαση σε αυτό το 2014 μετά που έγινε επιτόπια εξέταση.

Μετά την αξιολόγηση της ενώπιον του Δικαστηρίου τεθείσας μαρτυρίας και τα αδιαμφισβήτητα γεγονότα που προέκυψαν, καταλήγω στα κάτωθι ευρήματα.

Ο αιτητής είναι ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης του ακινήτου υπ' αριθμόν εγγραφής 5612, τεμάχιο 366, του φύλλου σχεδίου 40/41, στο χωριό Μοσφιλωτή. Το κτήμα αποτελεί συγχώνευση του τεμαχίου 107 με τμήμα του τεμαχίου 110. Το ακίνητο φέρει ως νέο αριθμό τεμάχιο 90. Ο καθ' ου η αίτηση 2 είναι ιδιοκτήτης του γειτονικού τεμαχίου 365, με νέο αριθμό τεμάχιο 92. Το 1995 ο αιτητής αγόρασε από τους ιδιοκτήτες του, τμήμα του τεμαχίου 110 και προς τούτο του μεταβίβασαν τα 100/790 εξ αδιαιρέτου μερίδια. Στις 6/12/2000 ο αιτητής υπέβαλε αίτηση για οριοθέτηση του επίδικου ακινήτου. Στις 3/2/2001 διεξήχθη χωρομετρική εργασία. Ο αιτητής ζητούσε επανεξέταση της υπόθεσης του όπως και έγινε και προέκυψε ότι υφιστάμενος όχθος ήταν κατά πολύ αλλοιωμένος και μετακινημένος από την αρχική του θέση. Ο Διευθυντής του κτηματολογίου αποφάσισε να προωθήσει για ορισμένη περιοχή της κοινότητας Μοσφιλωτής διαδικασία υιοθέτησης νέων σχεδίων προς αντικατάσταση των υφιστάμενων που βασιζόνταν οι σχετικές εγγραφές και που ήταν στην κλίμακα 1:5000. Σκοπός της διαδικασίας ήταν ο εκσυγχρονισμός των σχεδίων του κτηματολογίου για προσδιορισμό επακριβώς των συνόρων και εμβαδών των τεμαχίων. Την 31/12/2010 έγινε ανάρτηση τόσο των υφιστάμενων σχεδίων στην κλίμακα 1:5000 όσο και των νέων σχεδίων στην κλίμακα 1:2000. Στις 28/2/2011 ο αιτητής υπέβαλε ένσταση προβάλλοντας ως λόγους ότι η κατοικία του ανεγέρθηκε εξ ολοκλήρου εντός του τεμαχίου 92 και ότι το εμβαδόν του του παλαιού τεμαχίου 366 έχει μειωθεί κατά 60 τ.μ. Την 1/3/2011 υπέβαλε συμπληρωματική ένσταση με λόγο ότι στο τεμάχιο 366 υπήρχαν ελιές που ανήκαν σε τρίτα πρόσωπα κάτι που δεν γίνεται αναφορά στο νέο τεμάχιο 90. Στις 16/11/2012 κατόπιν επιτόπιας εξέτασης από λειτουργούς του τμήματος κτηματολογίου και χωρομετρίας στην παρουσία μεταξύ άλλων του αιτητή και του καθ' ου η αίτηση 2 υποδείχθηκαν τα ορόσημα που καθόριζαν τα σύνορα του τεμαχίου του αιτητή σύμφωνα με τα νέα σχέδια. Προέκυψε ότι μέρος της κατοικίας του αιτητή ανεγέρθηκε και επενέβαινε στο γειτονικό τεμάχιο 365 (νέο τεμ.92). Στις 17/6/2014 ο Διευθυντής του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας με απόφαση του απέρριψε την ένσταση του αιτητή.

Έχοντας κατά νουν τη μαρτυρία που τέθηκε ενώπιον του Δικαστηρίου, την αξιολόγηση της και στα ευρήματα που έχω καταλήξει θα προχωρήσω να εξετάσω

κατά πόσο ευσταθούν οι λόγοι τους οποίους ο αιτητής επικαλείται για ακύρωση της απόφασης του Διευθυντή ημερομηνίας 17/6/2014.

Είναι αποδεκτό τόσο από τους μάρτυρες του αιτητή όσο και από τους μάρτυρες του κτηματολογίου, που κατέθεσαν ως εμπειρογνώμονες μάρτυρες, ότι τα παλαιά σχέδια που έγιναν είχαν προβλήματα αφού έγιναν την δεκαετία 1920-1930 και ήταν προσβλητά ως προς την ορθότητα τους και προέκυπταν συνοριακές διαφορές. Ως εκ τούτου κατέστη, δυνάμει του άρθρου 50Α του Κεφ.224, ανάγκη υιοθέτησης νέων σχεδίων με σύγχρονα μέσα έτσι ώστε να καθοριστούν επακριβώς τα σύνορα και τα εμβαδά των τεμαχίων. Με βάση την αποδεκτή από το Δικαστήριο μαρτυρία η διαδικασία που θα έπρεπε να ακολουθηθεί καθοριζόταν στην Εγκύκλιο 716 που κατατέθηκε ως τεκμήριο Χ4. Με βάση της εγκύκλιο ο χωρομέτρης αποτυπώνει την επί τόπου κατάσταση μέχρι και δεύτερο κύκλο ιδιοκτησίας και αν δεν είναι ικανοποιητική επεκτείνει την αποτύπωση και περαιτέρω. Ως εξηγείται πρώτος κύκλος είναι όλα τα τεμάχια που εφάπτονται του υπό οριοθέτηση τεμαχίου. Ο αιτητής με την μαρτυρία του ΜΑ2 προσπάθησε να πείσει ότι υπήρχε υφιστάμενος όχθος ο οποίος θα έπρεπε να ληφθεί υπόψιν κατά την οριοθέτηση αλλά και υφιστάμενα δέντρα (ελιές) τα οποία είχαν συμπεριληφθεί κατά την ενσωμάτωση του τμήματος του τεμαχίου 110 στο τεμάχιο 107. Εξήγησε ο ΜΑ2 τη μέθοδο που χρησιμοποίησε για την κατάληξη στα δικά του συμπεράσματα. Αυτό που προέκυψε, ως τέθηκε κατά την αξιολόγηση της μαρτυρίας του, ήταν από την μια ότι αποτέλεσε κεντρικός άξονας της όλης εργασίας του η ύπαρξη του όχθου. Αρχικά να τεθεί ότι παρέμεινε ακλόνητο το γεγονός ότι ο αιτητής είχε προβεί σε εργασίες με αποτέλεσμα να μετακινηθεί και να αλλοιωθεί η θέση του όχθου, εξ ου και η κατάληξη του κτηματολογίου κατά την χωρομετρική εργασία το 2001. Αν και ο χωρομέτρης που ετοίμασε την αναφορά ημερομηνίας 21/6/2001, τεκμήριο Ι στην ένορκη δήλωση του ΜΚΑ2 ημερομηνίας 11/2/2016, δεν κατέθεσε ένορκη δήλωση και δεν αντεξετάστηκε εν τούτοις η αναφορά του και εξεταζόμενη στο σύνολο της μαρτυρίας δεν μπορεί παρά να αντικατοπτρίζει το γεγονός ότι ο αιτητής προέβηκε σε αλλοίωση και μετακίνηση του αναφερόμενου όχθου από την αρχική του θέση. Βέβαια ο ίδιος τις ονομάζει ισοπεδώσεις και έργα στο κτήμα κατά το 1996 πλην όμως δεν είναι αυτή η

πραγματικότητα. Περαιτέρω, ο ΜΑ2 χρησιμοποίησε μέθοδο που δεν ήταν συμβατή με την μέθοδο της Εγκυκλίου 716. Χρησιμοποίησε μάλιστα τεμάχια που δεν εφάπτονταν του επίδικου τεμαχίου θέτοντας και πάλι ως βάση τον επικαλούμενο από τον αιτητή όχθο. Για υποστήριξη των θέσεων του επικαλέστηκε και εγκύκλιο του έτους 1998 προβάλλοντας ότι η ύπαρξη όχθου υιοθετείται ως φυσικό σύνορο έτσι ώστε να μην αλλάζει η επί του εδάφους κατάσταση αλλά να διορθώνονται τα σχέδια του κτηματολογίου. Η θέση αυτή αντίκειται τόσο στη μέθοδο χωρομέτρησης αλλά και στην κοινή λογική διότι δεν μπορεί να προκύπτει αποδεδειγμένη επέμβαση σε γειτονικό τεμάχιο και να υιοθετούνται ως σύνορα η ύπαρξη όχθου του οποίου η αρχική θέση έχει αλλοιωθεί με εργασίες που ο αιτητής είχε διενεργήσει. Ως εξηγήθηκε και από την αποδεκτή μαρτυρία του ΜΚΑ2 για τα νέα σχέδια αποτυπώνουν στοιχεία που ταυτίζονται με το επίσημο κτηματικό σχέδιο. Σε περίπτωση που δεν ταυτίζονται δεν τα υιοθετούν αφού διαφορετικά δεν θα είχαν νέο κτηματικό σχέδιο αλλά σχέδιο σύμφωνα με την επί τόπου κατάσταση όπως αυτή διαμορφώνεται με τη χρήση και όργανα των τεμαχίων από τους γεωργούς. Συνεπώς, ως τέθηκε και από τον πιο πάνω μάρτυρα, δεν γίνονται χωρομετρίες με βάση τα δέντρα. Αυτό απαντά και στη θέση του αιτητή σε σχέση με τη φραγκοελιά που κατά τη θέση του ενώ αναφέρεται στον τίτλο εγγραφής του τεμαχίου 366 με το νέο σχέδιο περιλαμβάνεται σε γειτονικό ακίνητο. Δεν θα ήταν σε κάθε περίπτωση λογικό τα σύνορα να καθορίζονται από τη θέση ενός δέντρου. Είναι λοιπόν σαφές ότι η χωρομετρική εργασία έγινε έτσι ώστε να ταυτίζεται με το επίσημο κτηματικό σχέδιο. Δεν έχει τεθεί ενώπιον του Δικαστηρίου αποδεκτή μαρτυρία που να προσβάλλει την ορθότητα της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε από τους λειτουργούς του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για την ετοιμασία των νέων σχεδίων και που θα οδηγούσε στην ακύρωση της απόφασης του Διευθυντή. Να τεθεί και κάτι τελευταίο εδώ σε σχέση με την εγκύκλιο 716 και την εγκύκλιο 412. Η θέση του αιτητή είναι ότι η εγκύκλιος 412 δεν καταργήθηκε, παρά τη θέση του ΜΚΑ2 Ιωακείμ, και συνεπώς κατά τον κρίσιμο χρόνο ήταν σε ισχύ. Να λεχθεί αρχικά ότι δεν υποβλήθηκε στον μάρτυρα ότι η εγκύκλιος 412 δεν καταργήθηκε. Αν και στην εγκύκλιο 716 τεκμήριο Χ4 αναφέρεται σε κατάργηση δύο άλλων εγκυκλίων δεν υπάρχει αναφορά για την εγκύκλιο 412. Βέβαια αυτό δεν σημαίνει ότι δεν καταργήθηκε ως η θέση του



ΜΚΑ2 πλην όμως το Δικαστήριο δεν είναι δυνατόν να αποφανθεί επί τούτου λόγω του κενού στην μαρτυρία. Ήταν ξεκάθαρο όμως από τον ΜΚΑ2 ότι λόγω των προβλημάτων που δημιουργούνται από την εφαρμογή της κλίμακας 1:5000, η εγκύκλιος έθεσε τρόπο χωρομέτρησης τόσο με σύγχρονα μέσα όσο και με την αποτύπωση της επί τόπου κατάστασης μέχρι και δεύτερο κύκλο ιδιοκτησίας έτσι ώστε να εξαλειφθούν τα όποια προβλήματα δημιουργούνται με συνοριακές διαφορές. Κρίση του Δικαστηρίου είναι ότι η εργασία που ο Διευθυντής εφάρμοσε και διενήργησε για την υπό κρίση περίπτωση ήταν καθόλα ορθή και δεν υπήρξε οποιαδήποτε αυθαίρετη ή λανθασμένη μετακίνηση συνόρου με αποτέλεσμα η απόφαση του ημερομηνίας 17/6/2014 να είναι εντός του πλαισίου των αρμοδιοτήτων και εξουσιών του όπως αυτές απορρέουν από τον νόμο.

Αναφορικά τέλος με την εισήγηση της πλευράς του αιτητή ότι η απόφαση του Διευθυντή δεν είναι αιτιολογημένη δεν με βρίσκει σύμφωνο. Αρχικά να τεθεί ότι στους λόγους έφεσης δεν συμπεριλαμβάνεται ως λόγος ότι η απόφαση του Διευθυντή είναι ανατιολόγητη. Άξονας της αίτησης είναι το εσφαλμένο της και όχι η αιτιολόγηση της. Παρά ταύτα όμως και εξετάζοντας την εισήγηση, δεδομένου ότι η απόφαση του Διευθυντή θα πρέπει να είναι αιτιολογημένη, είναι η κρίση του Δικαστηρίου ότι η απόφαση του Διευθυντή είναι επαρκώς αιτιολογημένη ώστε να μη δημιουργείται αμφιβολία για τους λόγους στους οποίους αυτή βασίζεται. Ο Διευθυντής δεν περιορίζεται στη διατύπωση γενικών και αόριστων αναφορών που απλά παραπέμπουν στις πρόνοιες του Νόμου αλλά αντιθέτως παραθέτει τις ενέργειες του και τους λόγους για τους οποίους κατέληξε στην προσβαλλόμενη απόφαση. Τα στοιχεία που έλαβε υπόψη του ο Διευθυντής για την άσκηση της εκ του νόμου παρεχόμενης εξουσίας του είναι ευδιάκριτα στην προσβαλλόμενη απόφαση καθιστώντας με αυτόν τον τρόπο δυνατό τον Δικαστικό έλεγχο της. Το Δικαστήριο δεν αναμένει κάποια περαιτέρω αιτιολόγηση ούτε προσεγγίζει την αιτιολογία στο κείμενο των αποφάσεων του Διευθυντή με τις οποίες επιλύει συνοριακές διαφορές, με μέτρο τον βαθμό συγκεκριμενοποίησης όλων των επιμέρους αναφορών του ή την έκταση της αναλυτικότητας ή της γραμματικής ευστοχίας με την οποία εξέθεσε τα πράγματα. Κρίνω ότι η απόφαση του Διευθυντή στην υπό εξέταση περίπτωση επεξηγεί στο απαιτούμενο ικανοποιητικό

επίπεδο το λόγο για τον οποίο κατέληξε στην προσβαλλόμενη από τον αιτητή απόφαση του (βλ. **Αλέξη v. Aristo Developers Ltd** (2009) 1B AAD 834). Παραθέτει τα υπάρχοντα δεδομένα, τη διαφορά που δημιουργήθηκε και τους λόγους που αυτή προέκυψε και τα μέτρα και μέσα που λήφθηκαν από το κτηματολόγιο για τα νέα σχέδια.

Δεδομένων των ανωτέρω κατάληξη του Δικαστηρίου είναι ότι ο αιτητής απέτυχε να παρουσιάσει αποδεκτή μαρτυρία περί του λανθασμένου της απόφασης του Διευθυντή και ότι αυτή θα πρέπει να αντικατασταθεί. Δεν γίνεται τέλος αποδεκτή η εισήγηση του περί αναιτιολόγητου της προσβαλλόμενης απόφασης.

Ως εκ τούτου η αίτηση απορρίπτεται.

Τα έξοδα ως αυτά θα υπολογιστούν από τον Πρωτοκολλητή και εγκριθούν από το Δικαστήριο επιδικάζονται υπέρ των καθ' ων η αίτηση 1 και 2 ξεχωριστά και εναντίον του αιτητή.

(Υπ.).....

Λ. Μουγής Α.Ε.Δ.

*Πιστό Αντίγραφο*

*Πρωτοκολλητής*